



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. MAURO VESCHI

CF:VSCMRA61B26L498E

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G.Mazzini, n.18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: veschi.m@alice.it

PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa unifamiliare a URBINO Loc. Cà Balduccio - Via Montecalende 36, della superficie commerciale di **302,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato unifamiliare con annesso scoperto di pertinenza sito in Via Montecalende n.36 - Loc. Cà Balduccio in Comune di Urbino. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. Al piano terra sono presenti cucina, soggiorno, pranzo e bagno, al piano primo sono presenti tre camere da letto, studio, bagno e disimpegno mentre al piano sottotetto sono presenti tre locali adibiti a ripostiglio che si trovano allo stato grezzo. Esternamente il fabbricato è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione. Si precisa che la corte esclusiva composta dal mappale 34 del foglio 32 e dal mappale 18 del foglio 34 risulta catastalmente divisa da un tratto di strada identificato al mappale 77 del foglio 34. Tale particella attualmente censita come relitto stradale consisteva nella vecchia sede della strada vicinale non più esistente. In ogni caso tale bene non risulta essere tra quelli oggetto di pignoramento. Sulla corte di pertinenza dell'immobile è stata rilevata la presenza di manufatti in legno realizzati senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90 PT, 2,82 P1. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 34 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Montecalende n.43, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 08/08/2019 - aggiornamento planimetrico
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 34 particella 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Montecalende, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 03/11/2014
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
tale particella consiste in porzione dello scoperto di pertinenza e risulta a destinazione agricola come riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Urbino.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	302,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.872,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 234.784,80

Data di conclusione della relazione: 26/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2006 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 5376 r.g. - 1482 r.p. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia del 24/04/2006 rep. 2572/2006.

Importo ipoteca: €. 47.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 18/02/2008 ai nn. 1175 r.g. - 237 r.p. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 27.052,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 04/08/2025 a Urbino ai nn. 5066 r.g. - 3719 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2004), con atto stipulato il 31/03/2004 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. 56072/14534 di repertorio, trascritto il 09/04/2004 a Urbino ai nn. 1525 r.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 11/11/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1989 fino al 04/02/1995), con atto stipulato il 11/11/1989 a firma di Notaio Riccardi ai nn. 21932 di repertorio, registrato il 23/11/1989 a Urbino ai nn. 830

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/1995 fino al 31/03/2004), con atto stipulato il 04/02/1995 a firma di Notaio Venturini ai nn. 29462 di repertorio, registrato il 15/02/1995 ai nn. 18

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 140/90 - P.E. 619/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione casa unifamiliare, rilasciata il 15/10/1990 con il n. 140/90 di protocollo

N. P.E. 302/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori non ultimati .

Con tale pratica era stato richiesto di poter usufruire della C.e. 140/90 per il completamento dei lavori non ultimati del precedente proprietario. Il comune ha risposto dicendo che i termini della c.e. 140/90 erano scaduti e che per riattivarli era necessaria la presentazione di un nuovo progetto. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto lo stato attuale dell'immobile risulta completato al di fuori dei termini della c.e. 140/90. In allegato a questa richiesta di completamento era stata depositata una documentazione fotografica dove sono visibili le bucature esterne così come oggi rilevate sul posto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola "E"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzazione con la c.e. 140/90 sono state rilevate alcune difformità riguardanti la diversa distribuzione interna e la modifiche di alcune



bucature interne ed esterne, mentre non risultano essere state realizzate le opere di sistemazione esterna riportate negli elaborati grafici. sull'area di pertinenza del fabbricato sono inoltre presenti manufatti in legno a carattere precario, realizzati senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità delle opere sanabili e rimozione delle opere abusive.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità (spese tecniche, sanzioni, ecc.): €5.000,00
- Ripristino delle condizioni autorizzate mediante rimozione delle opere abusive: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale del 1989 sono state rilevate difformità riguardanti la diversa distribuzione interna e la modifiche di alcune bucaure interne ed esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di accertamento di conformità delle opere sanabili e rimozione delle opere abusive.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzazione con la c.e. 140/90 sono state rilevate alcune difformità riguardanti la diversa distribuzione interna e la modifiche di alcune bucaure interne ed esterne, mentre non risultano essere state realizzate le opere di sistemazione esterna riportate negli elaborati grafici. sull'area di pertinenza del fabbricato sono inoltre presenti manufatti in legno a carattere precario, realizzati senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità delle opere sanabili e rimozione delle opere abusive.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO LOC. CÀ BALDUCCIO - VIA MONTECALENDE 36

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Casa unifamiliare a URBINO Loc. Cà Balduccio - Via Montecalende 36, della superficie commerciale di **302,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato unifamiliare con annesso scoperto di pertinenza sito in Via Montecalende n.36 - Loc. Cà Balduccio in Comune di Urbino. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto. Al piano terra sono presenti cucina, soggiorno, pranzo e bagno, al piano primo sono presenti tre camere da letto, studio, bagno e disimpegno mentre al piano sottotetto sono presenti tre locali adibiti a ripostiglio che si trovano allo stato grezzo. Esternamente il



fabbricato è dotato di corte esclusiva delimitata da recinzione. Si precisa che la corte esclusiva composta dal mappale 34 del foglio 32 e dal mappale 18 del foglio 34 risulta catastalmente divisa da un tratto di strada identificato al mappale 77 del foglio 34. Tale particella attualmente censita come relitto stradale consisteva nella vecchia sede della strada vicinale non più esistente. In ogni caso tale bene non risulta essere tra quelli oggetto di pignoramento. Sulla corte di pertinenza dell'immobile è stata rilevata la presenza di manufatti in legno realizzati senza autorizzazioni edilizie che dovranno essere rimossi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90 PT, 2,82 P1. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 34 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: Via Montecalende n.43, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 08/08/2019 - aggiornamento planimetrico
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
- foglio 34 particella 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Montecalende, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 03/11/2014
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri
tale particella consiste in porzione dello scoperto di pertinenza e risulta a destinazione agricola come riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Urbino.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono



sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 1967. La struttura portante è del tipo in muratura mista pietra e mattoni, copertura in legno e pianelle di cotto a falde inclinate e manto in coppi. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e scuroni in legno. Al piano sottotetto è presente la caldaia a gpl che alimenta i radiatori del piano primo. Al piano terra è presente una stufa a legna tipo "stube". Internamente l'alloggio presenta finiture di buon livello, mentre esternamente sarebbero necessari interventi sulle facciate. Nel complesso il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione. Durante il sopralluogo non è stato possibile reperire la documentazione relativa all'impianto termico e le relative manutenzioni periodiche, pertanto non è stato possibile redigere l'ape.



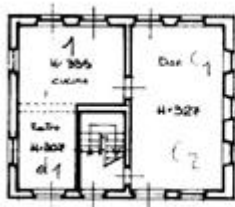


CONSISTENZA:

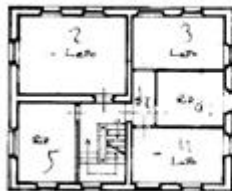
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	122,45	x	100 %	=	122,45
Piano primo	122,45	x	100 %	=	122,45
Piano sottotetto	122,45	x	25 %	=	30,61
Corte (mapp.34)	2.257,00	x	1 %	=	22,57
Corte (mapp.18)	400,00	x	1 %	=	4,00
Totale:	3.024,35				302,08



Piano Terra



Piano Primo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 900,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è €. 900*302,08= €. 271.872,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	302,08	x	900,00	=	271.872,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 271.872,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 271.872,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa unifamiliare	302,08	0,00	271.872,00	271.872,00
				271.872,00 €	271.872,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.872,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 26.087,20**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.784,80**

data 26/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. MAURO VESCHI

